

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 1591.2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rita Bottiglieri

Relazione di Stima

LOTTO 1 _ C/6 _ Via Felice Venosta, 25 _ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

LOTTO 1 _ Autorimessa, Via Felice Venosta, 25 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	544	369	17	C/6	7	17 m ²	20,00 m ²	€ 99,21

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari in oggetto **risultano occupate** da:

LOTTO 1

Debitore esecutato.

- **Contratti di locazione in essere**

LOTTO 1 _ 2 _ 3

E' stato possibile verificare la presenza di contratti di locazione presso la Direzione Provinciale II di Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 2 _ si riporta l'esito della richiesta:



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- **Quote**

LOTTO 1 _ Via Felice Venosta, 25 in Milano

⇒ Debitore esecutato, **1/1** in proprietà.

.

- **Comproprietari**

LOTTO 1 _ Via Felice Venosta, 25 in Milano

⇒ Nessuno.



2

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1 _ Autorimessa, Via Felice Venosta, 25 in Milano

da libero: **€ 38.000,00.**

da occupato: **€ 30.000,00.**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



a. Premessa

Il giorno 26.02.2020, il Dott. Marcello **Piscopo**, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'**Albo dei CTU degli Architetti** del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'**Albo dei CTU dei Dott. Agronomi** del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'**Ordine degli Architetti** della provincia di Milano al n. 19.937, all'**Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali** della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. **1591/2019 R.G.**

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

E' stato possibile acquisire le copie del Titolo di Provenienza. (**doc. 3 _ copia del titolo di provenienza**).

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

in data 1° settembre 2020 alle ore 13:00 circa ci si recava sui luoghi e, alla presenza dell'esecutato è stato possibile periziare gli immobili. (**doc. 2 _ verbale di accesso**).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

LOTTO 1

Autorimessa, sita in Via Felice Venosta, 25 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 544, particella n. 369 sub 17, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 m², superficie catastale 20,00 m², rendita € 99,21.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

LOTTO 1

- **Garage** posto nel piano S1 del Condominio di Via Felice Venosta, 25 in Milano.
Una volta entrati dal cancello automatico e percorsa la scivola di accesso, in fondo a destra è ubicato il garage oggetto si stima.

ALTEZZA: rilevata un'altezza al soffitto di 2,60 m.

SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni e muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

⇒ **Piano S1** _ 17,00 m² circa;

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (**doc. 4 _ rilievo fotografico**).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

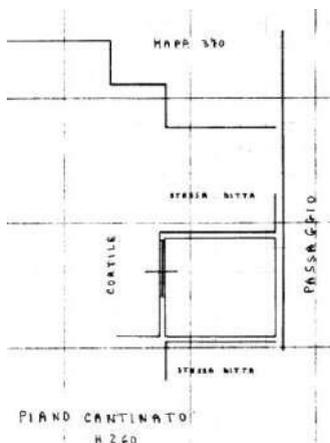
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Al fine di rendere più comprensibile la distribuzione e descrizione dell'appartamento, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della scheda catastale.

LOTTO 1



Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetrica catastale (non del tutto conforme allo stato di fatto)



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

LOTTO 1

⇒ Proprietà la **quota di 1/1** sul debitore esecutato.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio - Servizi Catastali dell’Ufficio Provinciale di Milano, le visure storiche per immobile - Visura n. T178402 - T179135 - T179661 del 20.04.2020 (**doc. 6 _ visure storiche per immobile**).

LOTTO 1 _ Autorimessa, Via Felice Venosta, 25 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	544	369	17	C/6	7	17 m ²	20,00 m ²	€ 99,21



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Dati derivanti da:

LOTTO 1

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.12.2016

⇒ Variazione protocollo n. MI0682402 derivante da aggiornamento planimetrico (n. 304504.1/2016);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 2.07.2004

⇒ Variazione protocollo n. MI0450761 derivante da attribuzione CLS (n. 24130.1/1987);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 29.07.1987

⇒ Variazione derivante da variazione interne (n. 24130.1/1987);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 10.09.1990

⇒ Costituzioni in atti.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1.4 Coerenze

LOTTO 1

Coerenze in contorno da *nord* e proseguendo in senso orario;
Cortile; altra unità immobiliare; Passaggio; altra unità immobiliare.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

LOTTO 1

Trattasi di immobili ricadenti in Zona denominata “Barona” poco distante dal centro del Comune di Milano.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con buona disponibilità di parcheggi e un buon numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo residenziale / economico.

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (nelle vicinanze), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata a mezzi pubblici, MM2 Romolo e/o Famagosta, e fermata dell'autobus 74.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante raccordo autostradale A7 - Autostrada dei Giovi o A50 - Tangenziale Ovest di Milano (uscita Buccinasco).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



2.2 Caratteristiche descrittive esterne

LOTTO 1

Trattasi di un'autorimessa posta al piano S1.

- accesso: cancello automatizzato;
- condizioni generali dello stabile: discrete.
-

2.3 Caratteristiche descrittive interne

LOTTO 1

Si rimanda a quanto già descritto al punto 1.1.1

Autorimessa:

- esposizione: nessuna;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: non verificabili in quanto occupati da scatoloni;
- porta d'accesso: basculante;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- pavimenti: rivestiti con monocottura smaltata;
- porta d'accesso: portoncino in ferro;
- imp. citofonico: non verificabile;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non verificabile;
- imp. termico: non verificabile;
- impianto di condizionamento: non verificabile;
- condizioni generali dell'immobile: scarse.

2.4 Breve descrizione della zona

LOTTO 1

Come precedentemente detto gli immobili ricadono in prossimità della zona denominata "Barona" poco distante dal Naviglio Pavese Zona San Cristoforo nonché dall'importante asse viario di Viale Famagosta, con presenza di edifici prevalentemente di edilizia economica / popolare / residenziale.

2.5 Certificazioni energetiche

LOTTO 1

Trattandosi di Autorimesse e locali deposito, non è previsto l'[Attestato di Certificazione Energetica](#), di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 6 _ attestato di certificazione energetica)*.

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

LOTTO 1

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato il 1.09.2020, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile si è appurato che lo stesso risulta occupato da:

LOTTO 1

- Debitore esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale II di Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 2, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

LOTTO 1 _ LOTTO 3

Nessun contratto di locazione registrato.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

LOTTO 1

⇒ Proprietà la **quota di 1/1** sul debitore esecutato.

Estremi dell'Atto di Provenienza

LOTTO 1

E' stato possibile produrre la documentazione attraverso le copie depositate telematicamente in fascicolo (**doc. 3 _ copia del titolo di provenienza**).

4.2 Precedenti proprietari

LOTTO 1

Gli immobili sopra descritti al ventennio, come meglio si evince:

Situazione degli intestati dal 20.11.1987

- debitore esecutato:

Dati derivanti da:

- Atto Pubblico del 20.11.1987 Voltura in atti dal 1.03.1995 Repertorio n. 5857 Rogante: Trezza Sede: Bollate Registrazione Sede Milano n. 16573 del 9.12.1987 Compravendita (n. 105316.1/1988).

Situazione degli intestati dal 10.09.1990

- proprietà per 1000/1000 fino al 20.11.1987.

Dati derivanti da:

- in atti dal 10.09.1990.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it





Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 187872 - T189952 - T189318 del 1.10.2020 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Ufficio Provinciale di Milano 1, con il rilascio di certificati ([doc. 5 _ ispezioni ipotecarie](#)), al fine di accertare l’esistenza di altre [Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni](#), oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all’immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO 1

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.

5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura

LOTTO 1

Iscrizioni

- ⇒ Decreto Ingiuntivo iscritto il 11.09.2017 Reg. Particolare n. 11164 e Reg. Generale 63517, pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio, Repertorio 298 del 18.01.2017.

Trascrizioni

- ⇒ Decreto di Sequestro Preventivo per Equivalente trascritto il 22.03.2017 Reg. Particolare n. 13126 e Reg. Generale n. 19513, pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Milano, Repertorio 3703/2017 del 16.03.2017.
- ⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 6.11.2019 Reg. Particolare n. 56172 e Reg. Generale n. 82595, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 32626 del 22.10.2019.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Giudiziario, Repertorio 32626 del 22.10.2019.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



6. CONDOMINIO

LOTTO 1

L'immobile è amministrato dallo Studio Bianchi S.r.L. _ Amministrazioni Condominiali e Immobiliari, Via Privata Linda Malnati, 4 _ 20148 Milano Tel. 02.4239579 - fax 02.4236988 email: info@studiobianchisrl.it.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non pervenute.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Accessibili con difficoltà.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

LOTTO 1

Tramite il servizio di Certificati di Agibilità on line si riporta quanto segue.

7.1 Pratiche edilizie

LOTTO 1

- Immobile costruito in data anteriore al 1.09.1967;
- Licenza di Opere Edilizie del 17.07.1948 _ Atti N. 16605/25 - 47;
- Concessione edilizia n. 230, rilasciata dal Comune di Milano in data 15.06.1984 e successive varianti;
- Licenza di Occupazione n. 414/1955 del 5.04.1955; (doc. 11 _ accesso agli atti - pratiche e titoli edilizi).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



7.2 Conformità edilizia

LOTTO 1

Immobile costruito in data anteriore al 1.09.1967.

7.3 Conformità catastale

LOTTO 1

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T 181256 (lotto 1) e allegati alla presente ([doc. 12 _ planimetria catastale](#)).



22

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta:

LOTTO 1

Coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'immobile oggetto di stima **risulta conforme catastalmente.**

Regolarizzazioni

LOTTO 1

Nessuna regolarizzazione.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del **Piano del Governo del Territorio** si deduce:
PR _ R02 _ **Indicazioni urbanistiche**

LOTTO 1

- ARU _ **Ambiti di Rinnovo Urbano** _ tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2).



Nessuna difformità urbanistica riscontrata pertanto, **risulta conforme urbanisticamente.**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie “*lorda commerciale*” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa					
Piano S1	20,00	1	20,00	/	discrete
Totale			20,00		



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; “... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*” (Estimo M. Vizzardi - L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2019 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. - Azienda della Camera di Commercio di Milano - FIAIP.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



9.3 Valutazioni corpi

LOTTO 1

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Autorimessa	unità S1	20,00 m ²	€ 1.900,00	€ 38.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

LOTTO 1

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 1.900,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** /
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

circa - € 700,00



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Prezzo base d'asta del lotto (libero)

LOTTO 1

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 35.400,00 arrotondato a **€ 35.000,00**



28

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

LOTTO 1

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 29.700,00 arrotondato a **€ 30.000,00**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **valutati a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

LOTTO 1

- Gli immobili NON risultano locati pertanto, non necessita esprimersi circa la congruità del canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano interamente pignorati e, come ampiamente descritti sono divisibili in Lotto 1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa ([doc. 13 _ invio copie della perizia estimativa](#)).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.
I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 1.10.2020

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

